



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i
Activitats

Comte d'Urgell 187 · 08036 Barcelona
Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653
o.habitatge@diba.cat · www.diba.cat

CURS: LA PROPIETAT HORITZONTAL I EL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS

TEMA 7:

Proposta de protocol d'intervenció en cas d'ocupacions irregulars

Formador: Félix Ruiz Gorrindo



**Diputació
Barcelona**

Capítol 1. Introducció

Un dels problemes que s'ha identificat a molts municipis de Catalunya, és el de la ocupació irregular d'habitatges, d'altres construccions (com naus industrials), de terrenys, etc. Aquest problema va en augment, i tot i que no es tenen dades precises de tot el que representa aquesta situació a Catalunya, està clar que el número d'okupes i el número d'espais (habitatges, altres construccions, etc.) ocupats irregularment al nostre territori són grans. Es tracta, per tant, d'un problema d'abast important.

La situació d'ocupació irregular d'espais presenta tota una sèrie de problemes associats, depenent del cas. Alguns d'aquests problemes són els següents:

1. Existència de risc per a les persones.

Es dona en els casos que els okupes estiguin a habitatges o altres construccions, amb risc d'ensorrament parcial o total.

2. Existència de conflictivitat veïnal.

Es dona quan els okupes tenen un perfil conflictiu, i generen tensió i conflicte al veïnat.

3. Existència de delinqüència.

Es dona en aquells casos en el que els okupes cometen delictes.

5. Existència d'insalubritat greu.

Es dona en els casos en els que els okupes estiguin a espais on hi ha greu insalubritat (humitats intenses, brutícia, insectes, rosegadors, etc.). O/i que l'activitat dels okupes generi insalubritat.

6. Ús il·legal i inadequat d'instal·lacions.

Es dona en els casos en els que els okupes fan connexions il·legals i inadequades a la xarxa elèctrica. Aquest fet, entre d'altres problemes, pot derivar en risc per a les persones (risc d'electrocució, risc d'incendis, etc.). També pot generar problemes un ús il·legal i inadequat d'instal·lacions d'abastament d'aigua, de sanejament, etc.

1. Problemes mediambientals.

Es dona en els casos en que l'activitat dels okupes generi problemàtica mediambiental. Per exemple, acumulació de deixalles i altres substàncies indegudes a alguns espais o terrenys, etc.

De l'exposat es poden extreure algunes conclusions, com les dues següents:



- La matèria relacionada amb les ocupacions irregulars no pot ser tractada de manera homogènia, perquè hi ha diverses casuístiques d'ocupacions. Així, pot haver una ocupació en que només es doni un dels problemes comentats (per exemple, risc per a les persones). O que es donin varis dels problemes. O inclús que es donin tots els problemes. Per altra banda, no és el mateix un cas d'ocupació on es doni només el problema 1 (risc per a les persones), que un cas d'ocupació on només es doni el problema 3 (delinqüència). Està clar ja d'inici, que l'enfoc i la forma d'intervenir, depenent de les característiques específiques del cas d'ocupació irregular, serà d'una manera o altra.
- La matèria relacionada amb les ocupacions irregulars és clarament transversal. En efecte, ja s'ha vist a la descripció dels problemes derivats, que intervenen conceptes de variades temàtiques. Això implica que la forma d'abordar aquesta problemàtica per part de l'Administració Local, ha de ser necessàriament holística i transversal. Per tant, han d'intervenir diferents departaments municipals, com ara Urbanisme, Habitatge, Serveis Socials, Salut, Policia Local, Convivència i Equitat, Medi Ambient, etc.

Altre aspecte que hem de tenir en consideració, doncs també pot ser variat, és el perfil dels okupes (respecte al nivell de conflictivitat que generen). Per tal d'il·lustrar aquest aspecte, és útil fer servir una escala. Així, si fem servir una escala simplificada de tres graus, podem definir el següent:

1. Conflictivitat lleu:

Es dona en els casos en que els okupes no generen conflictivitat veïnal, ni delinqüència, ni altres problemàtiques. I que si la Policia Local els porta un decret de desallotjament per raons de risc, el okupes marxen voluntàriament sense posar problemes.

2. Conflictivitat moderada:

Es dona en els casos en que els okupes potser poden generar baixa conflictivitat veïnal, o altres problemes, d'intensitat baixa. No hi ha delinqüència. No són violents.

Si la Policia Local els porta un decret de desallotjament per raons de risc, el okupes NO marxen voluntàriament.

3. Conflictivitat elevada:

Es dona en els casos en que els okupes generen alta conflictivitat veïnal, o altres problemes, d'intensitat alta. Pot haver delinqüència. Poden ser violents.

Si la Policia Local els porta un decret de desallotjament per raons de risc, el okupes NO marxen voluntàriament, i poden reaccionar violentament.



Igualment, també podem classificar la tipologia dels okupes atenent a altres paràmetres, com per exemple el grau de vulnerabilitat social (lleu, moderat, alt).

Atenet doncs al perfil del tipus d'okupes, l'enfoc i el tipus d'intervenció també hauran de ser diferents.

Capítol 2. Existència de risc per a les persones




En aquest cas, com ja s'ha explicat, es dona quan els okupes estiguin a habitatges o altres construccions, amb risc d'ensorrament parcial o total. El que suposa un risc per a les seva integritat física i per a les seves vides.

En aquest cas, s'ha de procedir al desallotjament de l'habitatge o altre construcció, per raons de risc per a les persones.

Com ja s'ha explicat al Tema 3, la Llei estableix que són les Administracions Locals les que estan facultades per decretar el desallotjament d'un edifici (o altre construcció) per raó de risc per a les persones. El protocol per desallotjar un edifici per raons de risc s'explica al Tema 3.

Com a recordatori, a continuació es presenta la *Figura 1* (que ja es presenta al Tema 3), amb el diagrama de flux del proptocol de desallotjament d'un edifici (on viuen llogaters o propietaris), per raons de risc d'ensorrament total o parcial.

S'aplica la següent llegenda de colors:

-  Fase inicial
-  Procediment corresponent al desallotjament
-  Procediment corresponent a l'ordre d'execució

A la *Figura 1* s'ha posat en diferents colors el procediment corresponent al desallotjament i el procediment corresponent a l'ordre d'execució, ja que s'ha considerat aclaridor el diferenciar-les.

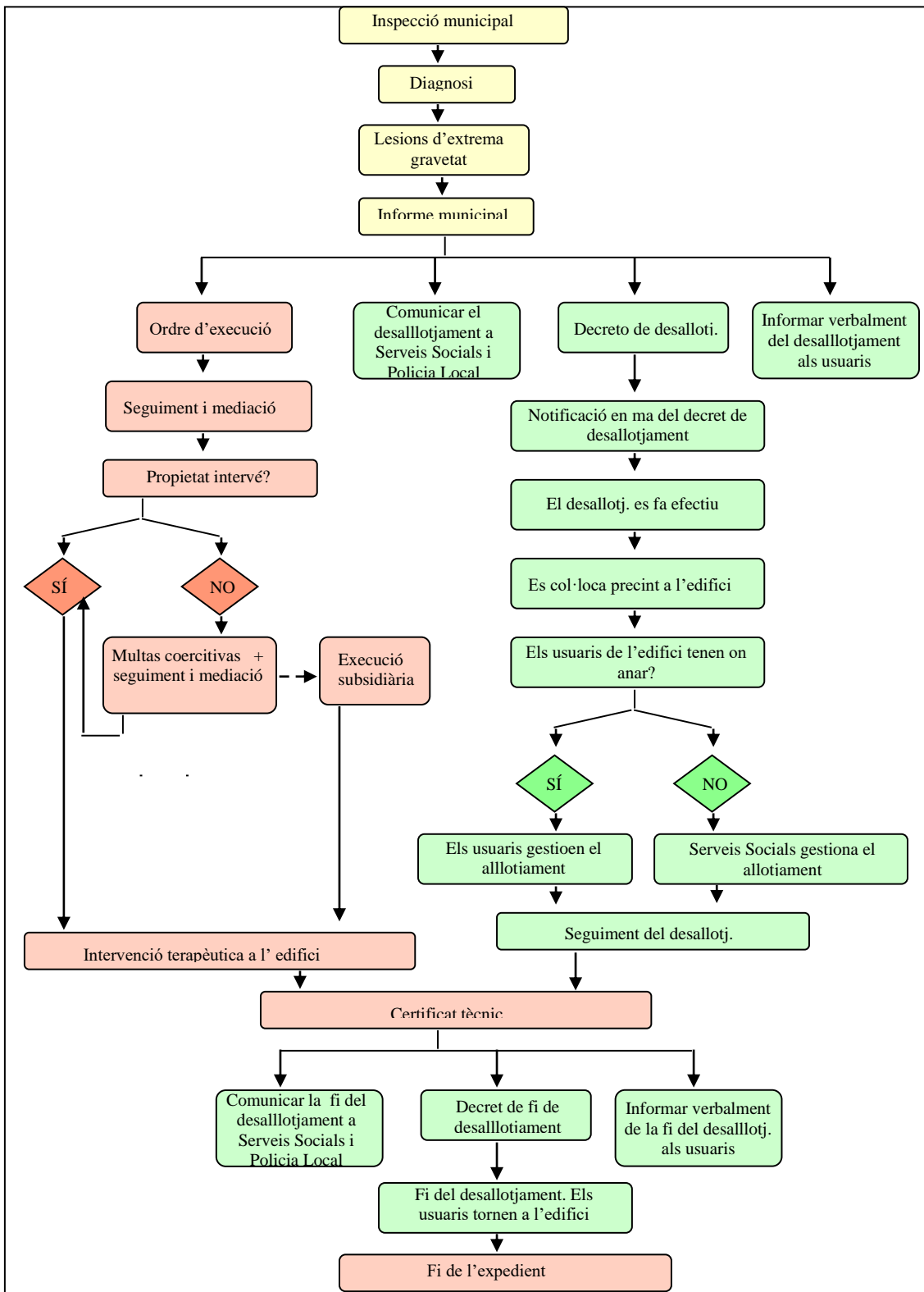


Figura 1. Diagrama de flux del protocol de desallotjament d'edifici per risc d'ensorrament

Com s'ha dit, aquest protocol és d'aplicació pel cas general, en que a l'edifici viuen llogaters o propietaris.

Al Tema 3, com s'ha vist, s'explica amb detall cada fase d'aquest protocol de desallotjament.

La diferència que tenim respecte al que ara estudiem, és que les persones que viuen a l'edifici en situació de risc d'ensorrament, enlloc de ser llogaters o propietaris, són okupes (ocupació irregular). Es remarca que és la única diferència. És a dir, que els aspectes tècnics són iguals (existència de lesions d'extrema gravetat a l'edifici, que suposen risc d'ensorrament total o parcial de l'edifici).

Per tant, la forma d'actuar en aquest cas, tenint en compte que els que viuen a l'edifici són okupes, és similar al protocol general.

Per tant, l'habitatge (o construcció) s'ha de desallotjar. I això, en general, s'ha de fer a la major brevetat possible, degut a que hi ha risc per a les persones que estan a aquell habitatge (o construcció). El temps que es dona per tal de que es faci efectiu un desallotjament per raons de risc, ha d'atendre només a raons de tipus tècnic (grau de gravetat de la lesió), i l'establirà el tècnic municipal que hagi fet la diagnosi de l'edifici i l'informe tècnic. Tal i com ja s'estableix al protocol general.

No seria correcte demorar el desallotjament per altres raons, com per exemple que no es té un altre lloc on portar als okupes, o que es vol dedicar un temps a treballar (desde Serveis Socials o altre Servei) amb els okupes, etc. I no seria correcte perquè estem parlant d'un cas de desallotjament per risc d'ensorrament. I el moment exacte de l'ensorrament no es pot conèixer, i es podria produir en aquest temps de demora. I està clar que la vida i supervivència de les persones és el concepte prioritari a preservar. En aquesta matèria d'okupes hi ha altres molts conceptes importants, però no tenen la importància del concepte salvar la vida i no patir danys personals.

Altre cosa diferent seria (com ja s'explica al Tema 3), que a l'edifici es prenguin mesures cautelars (per exemple apuntament de les bigues que tenen risc de caure). En aquest cas, si el risc s'ha eliminat provisionalment, no cal fer de moment el desallotjament. Com s'explica al Tema 3, per actuar d'aquesta manera es necessita un certificat d'un tècnic particular (com un arquitecte tècnic (o enginyer d'edificació) o arquitecte), que certifiqui les mesures provisionals, certificant que no hi ha risc, que es pot viure dintre de l'habitatge, afegint el període de vigència que tenen aquestes mesures cautelars (per exemple, tres mesos). Mentre l'ajuntament no rebi aquest certificat tècnic, és com si no s'haguessin pres mesures cautelars, doncs encara que s'hagin col·locat alguns puntals, si no hi ha certificat tècnic, vol dir que no hi ha cap tècnic facultatiu que certifiqui que l'apuntament realment és adequat i garanteix que no hi ha risc per a les persones.

Una diferència respecte al cas de llogaters, és que en el cas dels okupes, l'ajuntament no té l'obligació legal de fer-se càrrec d'aquestes persones desallotjades, si no tenen un altre lloc on anar. Això no és contradictori, per descomptat, a que si l'ajuntament considera oportú fer-se càrrec d'aquestes persones, ho faci.



Altre diferència és en el cas de que els okupes no vulguin marxar, encara que la Policia Local els doni en mà el decret de desallotjament per raons de risc, i parli amb amb els okupes per tractar de convèncer-los per tal de que marxin d'aquell habitatge (o construcció) on hi ha risc d'ensorrament. Cal fer esment que a nombrosos municipis, la Policia Local té el criteri de que els agents no utilitzaran la força per fer fora a aquestes persones.

Llavors, en no haver-se fet efectiu el desallotjament, el que procedeix és que l'ajuntament sol·liciti al Jutjat que es faci aquest desallotjament. Per fer aquest tràmit és necessari, entre altres documents, l'informe tècnic municipal que acrediti que s'ha de desallotjar la construcció i que hi ha risc per a les persones. I un informe de la Policia Local, on acrediti que s'ha intentat desallotjar la construcció, però els okupes s'han negat a fer-ho. Llavors, en quant el Jutjat resolgui que s'ha de fer el desallotjament per raons de risc, poden intervenir els Mossos d'Esquadra, que faran efectiu el desallotjament (encara que els okupes no vulguin marxar voluntàriament).

És important coordinar amb la propietat de la construcció les dates d'actuació. Així, en quant es faci efectiu el desallotjament, la propietat intervingui ràpid a la construcció (ja sigui per reparar-la o enderrocar-la). Si no s'actúa amb aquesta coordinació, es corre el risc que algun temps després de fet el desallotjament, altres persones ocupin il·legalment la construcció.



Capítol 3. Enfoc generalista

Fins ara s'ha proposat com intervenir per resoldre els casos d'ocupació irregular, individualment, depenent de les característiques i condicionants de cada cas, etc.

Actuant d'aquesta manera prescrita, efectivament es resol el cas concret d'ocupació il·legal en el que s'estigui intervenint. Però pot passar que, depenent de diferents paràmetres, aquestes persones desallotjades acabin ocupant un altre habitatge (o construcció) del municipi. De manera que, a nivell global, el que estem fent és traslladar la problemàtica d'un lloc a un altre.

Són dos els components principals de la problemàtica d'ocupació irregular. Un són els habitatges buits (o altres construccions) que són ocupats irregularment.

L'altre són les persones que fan l'acció d'ocupar irregularment.

A continuació s'analitzarà amb més deteniment cada component.

1. Les ocupacions irregulars es donen principalment a habitatges buits i a altres construccions buides (naus industrials, edificis inacabats, etc.). Cal fer esment que a nombrosos municipis de Catalunya, aquest parc immobiliari especialment susceptible de ser il·legalment ocupat és elevat (gran número d'habitatges buits, etc.).

Per tant, el prendre mesures per tal de reduir el número d'habitatges buits (i altres contruccions buides) pot millorar la situació de les ocupacions il·legals al municipi. Algunes de les mesures poden ser de les següents característiques:

- Incentivar als propietaris d'habitatges buits a que els posin en lloguer (ja sigui de tipus social, o d'altres característiques).
 - Incentivar als propietaris de naus industrials abandonades i degradades a que les enderroquin.
2. Les persones que fan l'acció d'ocupar irregularment, com ja s'ha vist en anteriors apartats, tenen un perfil molt variat. En efecte, no és el mateix el cas d'una família amb menors i sense recursos econòmics, que es manté en l'ocupació d'un habitatge del que ha estat desnonada davant de la impossibilitat d'accedir a un altre habitatge alternatiu, que el de l'ocupació d'un habitatge per part de persones no vulnerables que realitzen en ell activitats delictives.

Respecte al **perfil de persones que ocupen irregularment degut a que tenen dificultats (econòmiques, etc.)** per accedir a un habitatge de lloguer, algunes de les mesures que es poden prendre són les següents:

- Incrementar les borses d'habitatges de lloguer de tipus social. Aquesta mesura pot estar relacionada amb la primera mesura del punt 1.

- Incrementar els ajuts econòmics per a persones vulnerables, per tal de facilitar l'accés a habitatges de lloguer de tipus social. Aquesta mesura pot estar relacionada amb la primera mesura del punt 1.
- Fer seguiment per part de Serveis Socials d'aquestes persones vulnerables.

Respecte al **perfil de persones no vulnerables que ocupen irregularment i realitzen accions delictives**, algunes de les mesures que es poden prendre són les següents:

- Acció de la Policia Local i d'altres cossos de seguretat (Mossos d'Esquadra, etc.).

Respecte al **perfil de persones que ocupen irregularment i en general no realitzen accions delictives, però tampoc mostren interès en col·laborar amb Serveis Socials**, ni en estar en habitatge de lloguer, algunes de les mesures que es poden prendre són les següents:

- Acció de Serveis Socials i/o altres serveis, per tal de tractar de reconduir la situació, i que aquestes persones estiguin a habitatges de lloguer social, o altres espais adients.

Capítol 4. Accions de diagnosi d'utilitat

Com és habitual en qualsevol àmbit, per tal de proposar solucions a un determinat problema, prèviament s'ha de realitzar una diagnosi del problema. Quan més acurada i encertada sigui aquesta diagnosi, més possibilitats hi ha de proposar una solució adient.

En aquest marc plantejat, pot ser de gran utilitat treballar en la línia d'aconseguir la següent informació:

- **Identificació d'habitatges buits.**

Inclou saber el número d'habitatges buits que hi ha al municipi i la seva localització, entre d'altres dades.

- **Identificació de naus industrials buides.**

Inclou saber el número de naus buides que hi ha al municipi, la seva localització, el seu estat de conservació, entre d'altres dades.



- **Identificació d'edificis sense acabar de construir (buits).**

Inclou saber el número d'edificis sense acabar de construir (buits) que hi ha al municipi, la seva localització, el seu estat de conservació, entre d'altres dades.

- **Identificació d'habitatges, naus, edificis sense acabar de construir, que estan ocupats il·legalment.**

Inclou saber el número d'aquests espais que estan ocupats irregularment al municipi i la seva localització, entre d'altres dades.

- **Fer mapes on es visualitzin les dades recollides als quatre punts anteriors.** Això facilitarà una visió general de la situació, i la presa de decisions.

